

עמוד: 1

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה: 20/7/2022

מדינת ישראל

ועדת משנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

פרוטוקול לישיבה מספר 2022023

תאריך הישיבה: יום רביעי, כ"א תמוז תשפ"ב, 20/07/2022
מקום הישיבה: ישיבה מקוונת באמצעות זום

ישיבה זו נערכה על דרך של היוועדות חזותית (באמצעות יישומון ה-Zoom), וזאת לאחר שהתקבלה הסכמת כל מי שהזמנתו לדיון נדרשת.

ועדת משנה להתנגדויות

עמוד: 2

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה: 20/7/2022

שם	מספר
נושא - מחוז-צפון(4) . אישור פרוטוקולים	1
תכנית - 257-0499285 . שכונת מגורים יפיע - מתחם 5	2
תכנית - 257-0382135 . איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה , מתחם 4 - יפיע	3
תכנית - 251-0742585 . ג/ 25293 - יוקרה במושבה	4
תכנית - 263-0260489 . כאבול - שכונת צפון מערבית - ג/22109	5

עמוד: 3

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה: 20/7/2022

קיומו של מניין חוקי :
קיים מניין חוקי בהתאם לסעיף 42 לחוק התו"ב.

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

יו"ר הוועדה	סגנית מתכנתת המחוז	חגית עמית
חבר וועדה	ראש מו"מ מטולה	דוד אזולאי
מ"מ חברת וועדה	נציגת שר המשפטים	עו"ד מירב בנקובר
מ"מ חברת וועדה	נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	גלעד גבריאלי
מ"מ חברת וועדה	נציג שר המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	יועמ"ש לוועדה המחוזית	עו"ד דרור לביא אפרת

1. **נושא - מחוז-צפון(4) : אישור פרוטוקולים**
מתאריכים : 11/7/22 - 5-6/7/2022

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

יו"ר הוועדה	סגנית מתכנתת המחוז	חגית עמית
חבר וועדה	ראש מו"מ מטולה	דוד אזולאי
מ"מ חברת וועדה	נציגת שר המשפטים	עו"ד מירב בנקובר
מ"מ חברת וועדה	נציג שר המשפטים	עו"ד ג'וזף עזיזיאן

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

	מזכירת הוועדה	מירב ממן
	יועמ"ש לוועדה המחוזית	עו"ד דרור לביא אפרת

החלטה :

מכיוון שלא היו הסתייגויות מחברי הוועדה שנכחו בדיון, הוועדה מאשרת את פרוטוקול הדיונים מתאריך : 5/7/22, 6/7/22 - 11/7/22.

הצבעה : ההחלטה אושרה פה אחד.

עמוד: 4

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022019 תאריך הישיבה : 22/06/2022

2. תכנית - 0499285-257 : שכונת מגורים יפיע - מתחם 5
מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות לפי סעיף 106 ב'

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
דוד אזולאי	ראש מו"מ מטולה	חבר וועדה
עו"ד מירב בנקובר	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממן	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	
דולי כהן	נציגת לשכת התכנון	
לילה לביצקי	נציגת לשכת התכנון	

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

עו"ד אשרף ר. שחאדה	ב"כ מתנגד	
אינג' אסעד ג'ריס	מטעם מתנגד	
עבדאללה חוסניה	מטעם מתנגד	
לואיס שאער	מתנגד	
מועתז כילאני	ב"כ מתנגדים	
עו"ד האיל ס. חיליליה	ב"כ מתנגד	
עו"ד אמיר זעאתרה	ב"כ מתנגד	
מוחמד גמאמעה	מתנגד	
יוסף חביב	מהנדס ו. מקומית מבוא העמקים	
אדר' סמיר סעד	עורך התכנית	
עליזה וייס	נציגת הוועדה המקומית מ. העמקים	
רשיד	מתנגד	
כרם ג'מאמעה	מטעת מתנגדת	
פרופ' ראסם חמאיסי	מתכנן אסטרטגי מועצה מקומית יפיע	
מורד מנאסרה	מהנדס ושמאי מקרקעין	
מאהר חיליליה	מאהר חיליליה - ראש מועצה מקומית יפיע	
ח'טיב ג'מאמעה	מתנגד	
אמיר זעאצרה	מתנגד	
מוחמד ג'מאמעה	בשם מתנגדים	

רקע:

התכנית פורסמה להפקדה כנדרש בחוק, במהלכה הוגשו התנגדויות לתכנית. וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית, דנה בהתנגדויות בישיבתה ביום 9/8/2021 והחליטה לאשר את התכנית בתנאים ובהם גם פרסום לפי ס' 106 ב' לחוק התכנון והבניה. הוועדה מתכנסת היום לדון בהתנגדויות שהוגשו לאחר פרסום 106 ב'.

להלן החלטתה ונימוקיי הוועדה מיום 9.8.2021 המתייחס לפרסום 106 ב' :

”טענות שונות לגבי חלקות במושע – בתכנית נשוא הדיון, ישנן חלקות הנכללות בתחום התכנית, כאשר החלק האחר של החלקה מצוי מחוץ לגבול התכנית, במקום בו חלה תכנית מאושרת ג/9607 מכוחה ניתן להוציא היתרים, או תכנית מאושרת אחרת.

בח”ח שמחוץ לגבול התכנית נעשו עסקאות, תשריטי חלוקה תכנונית מאושרת, מומשו זכויות הבנייה ובחלקן קיימת בנייה שטרם הוסדרה. העסקאות הללו, כמו גם החלוקות הנזכרות לעיל, לא נרשמו, אולם הבעלים פועלים בהתאם להן, ולכן הוועדה המרחבית סבורה כי לא היה מקום לפעול על פי תקן 15 ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס”ט-2009, אלא להשאיר את הבעלים בבעלות משותפת על פי חלקם היחסי הרשום (דהיינו - להותירם ב”מושע”). הוועדה המרחבית טוענת כי ביצוע החלוקה של הזכויות בתוך המגרשים הנמצאים בתחום התכנית, עלולה לגרום חלילה לסכסוכים פנימיים בין הבעלים, מאחר ואלה שממשו זכויות מחוץ לתחום התכנית מקבלים גם זכויות בתוכה, והדבר אינו מתיישב עם החלוקה המוסכמת על כולם.

הוועדה המקומית סבורה כי הבעלים צריכים להסדיר את הנושא הקנייני בחלקה המלאה, לאחר שהתכנית תאושר, וזאת במסגרת פירוק שיתוף שיבוצע על בסיס ההסכמות הפנימיות, ולכן נדרש הפתרון המוצע. לאחר שמיעת עמדת המתנגדים והוועדה המרחבית, הוועדה סבורה כי על אף שיש לשבח את השמאי על העבודה המקצועית המצוינת שבוצעה בטבלאות האיזון, אשר נעשתה בדיוק כפי שהתקנות והתקן הנ”ל קובעים (כגון הפרדת בעלויות משותפות, איסוף זכויות של בעל קרקע ממספר חלקות וקיבוצן למגרש בודד), בנסיבות המתוארות על ידי המתנגדים והוועדה המרחבית, יש לתקן את טבלאות האיזון ולהותיר את בעלויות במשותף, באותן חלקות בהן קיים חלק משמעותי מהחלקה מחוץ לתחום התכנית. אין לבצע תיקונים של טבלאות ההקצאה והאיזון לגבי חלקות הנמצאות בתחום התכנית (אלא במקום בו אין ברירה בשל ההנחיה לעיל). באותן חלקות יש לקבל את הסכמת הבעלים שלא התנגדו, או לאפשר להם להגיש התנגדות לאמור לעיל, תוך 14 יום מיום פרסום החלטה זו, בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ”ה-1965. היה ולא יתקבלו התנגדויות כלשהן במסגרת זו, ההתנגדות תתקבל כאמור לעיל. היה ויתקבלו התנגדויות, הוועדה תתכנס לדיון נוסף בעניין”.

הוועדה שמעה בקשב רב את כל ההתנגדויות שהוגשו לה, בין אם הם מכוח 106 ב' ובן אם לאו. משום שמסמכי התכנית אשר פורסמו במסגרת 106 ב' כללו שינויים שלא נתבקשו בהחלטת הוועדה מיום 9.8.21. להלן ההתנגדויות ומענה הוועדה:

התנגדות 1 - גוש 16875 חלקה 15, מהראן אברהים, נהאי אבו גוש, ג'בר שתייו, מוחמד סרחאנה, חוסיין שתייו, אמיר שתייו מויסר עבדאלג'ני, ב”כ המתנגדים, עו”ד אשרף שחאדה (רכשו מהבעלים שאער לואיס, שאער אניס ושעאר אלהאם).

עיקרי ההתנגדות:

1. פגיעה תכנונית - השינוי שנעשה בחלוקה המוצעת גרם לשינוי משמעותי ברוחב תאי השטח. תא שטח 102 הצטמצם ב- 4.3 מ' (מ- 17.8 ל- 13.5) ותא שטח 104 הצטמצם ב- 2.5 מ' (מ- 21.18 מ' ל- 18.6 מ'). מדובר בחזיתות צרות ברוחבן לאחר הפחתת קווי הבניין מהם, ואינם אופטימאליים וסבירים לבנייה. החלוקה המוצעת בחלקה פוגענית והמגרשים הנוצרים בעלי צורה אי רגולרית. בפרט תא שטח B 105, חלק גדול משטחו לא ניתן לניצול ולמימוש וגם תא שטח A 105. מבקשים לשנות את החלוקה של המגרשים למידות סבירות שניתן לממש.
2. דרך גישה לתא שטח 103 ברוחב של 4 מ' הינה צרה ומאולצת אשר מצריכה תמרון בשטח המגרש שאינו מתאפשר בשל גודלו. שטחה של דרך הגישה בשטח של 108 מ”ר כלול בשטח המגרש והוא נחשב לפחת.
3. אי התאמה בין מספר תאי שטח מוצע למספר בעלים רשומים.
4. אין התאמה בין גבול התכנית לבין הגבול שנקבע בתשריט החלוקה המאושר בחלקה 15.

החלטה: ההתנגדות הוגשה בהתאם לסעיף 106 ב' ולכן טבלת איחוד וחלוקה לאחר תיקונה כללה את כל הבעלים בחלקה וכן קבעה מגרשים / תאי שטח במצב היוצא ללא חלוקה בין הבעלים בחלקה 15. משום כן, התכנית (התשריט והוראות התכנית) למעשה מציעה "חלוקה תכנונית" למגרשי מגורים אשר לכל אחד מהמגרשים ניתן שווי וכן ניתן למצות את זכויות הבניה בתאי שטח 102-104 ו B105 + A105. במהלך הדיון העלה בכ"ח המתנגדים טענה חדשה שלא הופיעה בהתנגדות לפיה בחודש מאי 22 החליטה רשות רישוי של הוועדה המקומית להוציא היתר בחלקה. בתשובה הבהירה הוועדה המקומית כי לא יוצא היתר בניה עד לאישור של תכנית זו. **לנוכח תשובה זו אין מקום להידרש לטענות החדשות שהועלו.** לטענה 4 לעניין אי התאמה בין גבולות התכנית לתשריט חלוקה הוועדה דוחה את הטענה ומפנה להחלטתה בעניין זה מיום 9.8.2021.

התנגדות 2 - רשות מקרקעי ישראל

עיקרי ההתנגדות:

1. בהודעות שנשלחו לא הייתה התייחסות לביטול מגרשים.
2. בטבלת האיזון הנכללת במסמכי התכנית שפורסמו, נכלל מגרש 200 בהקצאה מדינת ישראל לטובת הכפר יפיע, מגרש זה לא אותר בתשריט התכנית. בהבהרות שהתקבלו מאדרי' הוועדה המרחבית לתו"ב מבוא עמקים נטען כי לא נכללה טבלת ההקצאה מעודכנת וכי לא הוצג שווי של המגרשים שהשתנתה צורתם וגודלם מכסה את הפגיעה בביטול מגרש המוקצה לרמ"י. מבקשים לכלול את מגרש 200 בתשריט ובטבלה.

החלטה: בעותק שתוקן לאחר ההחלטה לפרסם 106 ב' נגרע בטעות מגרש מגורים 200. הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות של רמ"י, ולהקצות את המגרש לרמ"י טבלאות ההקצאה והאיזון יתואמו מול רמ"י טרם הפרסום.

התנגדות 3 - גוש 16874 חלקה 16, גוש 16874 חלקה 22 פואד ג'ומעה ב"כ עו"ד האייל ס. ח'לילה. (מונר אנעים, ב"כ עו"ד לואי לובאני מצטרף לטענות 1 ו- 2 לא צורף תצהיר).

עיקרי ההתנגדות:

1. התיקונים אשר נערכו בתכנית ופורסמו אינם תואמים את החלטת וועדת המשנה להתנגדויות מיום 9.8.2021.
2. התיקונים שנערכו פוגעים בנו רבות, כאשר בתכנית המופקדת הוקצה לו מגרש נפרד משאר השותפים, אשר מגלם את כל זכויותיו ואשר לא התנגד לה. (קיבל מגרש אחד עבור זכויות בחלקה 22 וחלקה 16 מגרש 132B).
3. טענת המתנגד - נערכו שינויים בתכנית שלא מטיבים עם השותפים בחלקה 16 נהפכו, הנ"ל נותרו במושע בכל תאי השטח שהוקצו מכוח התכנית. וכי הוא בא בדברים עם שותפיו לחלקה 16 ואף עם שכניו לחלקה וכולם מסכימים להחזיר את המצב לקדמותו. כך שלכל השותפים יוקצה תא שטח נפרד בכפוף לזכויותיו. לטענת המתנגד אחד השותפים בחלקה 16, לא התנגד לתכנית מאחר וסמך על החלטת הוועדה מיום 9.8.2022, ומכר את המגרש שהוקצה לו, ולדאבונו המגרש אינו קיים מגרש A132.

החלטה: המתנגד גומעה פואד הגיש התנגדותו במסגרת הדיון הקודם (ראה מענה להתנגדות מס 8) ומונר אנעים גם הגיש התנגדות (ראה מענה להתנגדות מס 17).

המענה להתנגדות כבר ניתן במסגרת הדיון מיום 9.8.21, פרסום 106 ב' אינו נוגע לעניין חלקות המתנגדים, ציטוט מהחלטת הוועדה: **"יש לתקן את טבלאות האיזון ולהותיר את בעלויות במשותף, באותן חלקות בהן קיים חלק משמעותי מהחלקה מחוץ לתחום התכנית"**. הוועדה רואה כי לא מדובר בחלק משמעותי מהחלקה

שנמצא מחוץ לתחום התכנית, והגם הוא שיש הסכמה להקצאה שנתנה במסגרת העותק המופקד לפיכך, ווועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לשמאי התכנית לחזור למצב הקודם " עותק שפורסם להפקדה".

התנגדות 4 - גוש 16874 חלקות 3,13,22 פהימה עלי סאלח ב"כ אמיר זעאתרה ושות'.

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדת הינה בעלים רשום והמחזיקה הבלעדית של המקרקעין גוש 16874 חלקה 13, גוש 16874 חלקה 22 לטענתה במהלך הדיון הקודם הוחלט כי כל זכויותיה יאוחדו במגרש אחד והוקצה לה מגרש A 146 וסוכם כי יבוטל פיצול זכויותיה בשני מגרשים ועל סמך זה הסירה את התנגדות.
2. מצבה היום יותר גרוע וחמור, שינוי בחלוקה הינו שינוי דרסטי ופגיעה משמעותית בזכויותיה מבקשים לה את המגרש בשטח של 705 מ"ר נטו.

החלטה: המתנגדת בעלת זכויות בחלקות 22 ו-13 בגוש 16874 והגישה התנגדות במסגרת הדיון הקודם מיום 9.8.21 (ראה מענה להתנגדות מספר 2). הוועדה מציינת כי חלקה 3 הינה חלקה בבעלות המדינה. המענה להתנגדות ניתן במסגרת הדיון מיום 9.8.21, פרסום 106 ב' אינו נוגע לעניין חלקות המתנגדים, **ציטוט מהחלטת הוועדה: "יש לתקן את טבלאות האיזון ולהותיר את בעלויות במשותף, באותן חלקות בהן קיים חלק משמעותי מהחלקה מחוץ לתחום התכנית"**. הוועדה רואה כי לא מדובר בחלק משמעותי מהחלקה שנמצא מחוץ לתחום התכנית, והגם הוא שמדובר בחלק שהוא חקלאי ולא חלה עליו תכנית מאושרת(חלקה 13), שמאי עורך טבלאות איחוד וחלוקה ערך שינויים בטבלאות שלא תואמים את ההחלטה לפיכך מורה הוועדה לחזור ל"עותק שפורסם להפקדה", כמו כן יש להטמיע את השינויים שנובעים מהחלטת הוועדה מיום 9.8.21. מאחר וממילא לא היה מקום לתקן את התשריט במצב הקודם אין אנו נמצאים בסיטואציה של 106 ב' ולכן אין מקום לטענות שהועלו.

התנגדות 5 - גוש 16874 חלקות 3,13,22 גמאמעה פהד עורסאן, גמאמעה שאדי יוסף, גמאמעה חאזם פואד, גמאמעה סלם פואד, גמאמעה נזאר פואד, גמאמעה עאדל פואד, גמאמעה מוחמד, גמאמעה אמל פואד, מוחמד סראחנה, גמאמעה גסאן, בסול מרים

עיקרי ההתנגדות:

1. בטרם התיקון לכל המתנגדים הוקצה מגרש בנפרד למעט המתנגדים ג'מאמעה אמל פואד, מוחמד סראחנה, להם הוצע מגרש במושע ביחד ג'מאמעה גסאן, בסול מרים להם הוצע מגרש במושע ביחד. מדוע תוקנה התכנית, מדוע המתנגדים קיבלו הקצאה במושע ללא הקצאה עצמאית?
2. מבקשים לדחות את התיקון, ישנה הסכמת של המתנגדים להשאיר את הבעלות במושע בין השותפים/בעלים אך ורק בחלק שלא ממשותף בתכנית ביעוד חקלאי ומבקשים להחזיר את המצב שהיה דאז בטרם התיקון. וכעת היא שותפה עם עוד 12 שותפים במספר של מגרשים וחלק מזכויותיה נמצאים מחוץ לתכנית.

החלטה: המתנגדים בעלי זכויות בחלקות 22 ו-13 בגוש 16874 (חלקה 3 היא בבעלות מדינה) לא הגישו התנגדות במסגרת הדיון הקודם מיום 9.8.21. התנגדותם הוגשה לראשונה לאחר פרסום 106 ב' בטבלאות האיזון אשר פורסמו במסגרת 106 ב'. עורכי התכנית שינו את טבלאות איחוד וחלוקה באופן שלא תואם להחלטת הוועדה לפיכך, מורה הוועדה לחזור ל"עותק שפורסם להפקדה", כמו כן עליו להטמיע את השינויים שנובעים מהחלטת הוועדה מיום 9.8.21.

עמוד: 8

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022019 תאריך הישיבה : 22/06/2022

התנגדות 6 גוש וחלקה 16874 חלקה 13 . גמאמעה פהד עורסאן, גמאמעה שאדי יוסף, גמאמעה חאזם פואד, גמאמעה סלם פואד, גמאמעה נזאר פואד, גמאמעה עאדל פואד, גמאמעה מוחמד.

עיקרי ההתנגדות:

1. מבקשים לחזור לחלוקה המוצעת בגרסה המופקדת שכוללת הפרדת בעלות וחלוקה שמית של הבעלים ולהשאיר את הבעלות במושע אך ורק בחלק שלא משתתף בתכנית שנשאר ביעוד חקלאי.
2. מבקשים לאחד את הזכויות של גב' עלי סלח פהימה מחלקה 13 ו 22 בגוש 16874 במגרש אחד גדול.

החלטה: המתנגדים בעלי זכויות בחלקות 13 בגוש 16874 לא הגישו התנגדות במסגרת הדיון הקודם מיום 9.8.21. התנגדותם הוגשה לראשונה לאחר פרסום 106 ב' בטבלאות האיזון אשר פורסמו במסגרת 106 ב, משום שעורכי התכנית שינו את טבלאות איחוד וחלוקה באופן שלא תואם להחלטת הוועדה לפיכך, מורה הוועדה לחזור "עותק שפורסם להפקדה". כמו כן יש להטמיע את השינויים שנובעים מהחלטת הוועדה מיום 9.8.21.

התנגדות 7: גוש 16874 חלקה 17, עאדל מוחמד ג'מאמעה עדנאן מוחמד ג'מאמעה, אמיר ג'מאמעה, סאמר ג'מאמעה, סעיד מוחמד ג'מאמעה, הייתם ג'מאמעה, אדהם ג'מאמעה ב"כ המתנגדים עו"ד מועתז כילאני

עיקרי ההתנגדות:

1. המתנגדים הגישו התנגדות לתכנית המופקדת והוועדה בהחלטתה 9.8.21 החליטה לקבל התנגדותם כך שתבוצע חלוקה בחלקה בהתאם להצעתם.
2. התשריט הנוכחי מוצע תיקון חלקי, חלק מזיקות הנאה לא בוצעו בהתאם לחלוקה החלופית.
3. למגרש 140 שונה המיקום לוואדי לתוך סככה חקלאית / דיר צאן שחלק מהמגרש בחלקה הסמוכה מבקשים לסמן את החלוקה לפי החלטה מיום 9.8.21 ולתקן את הטבלה בתאם.

החלטה: המתנגדים הגישו התנגדותם במסגרת הדיון הקודם (התנגדות מס' 3) הוועדה מקבלת את טענותיהם בכפוף לאמור בהחלטתנו מיום 9.8.21. עורך התכנית ערך שינויים בתשריט ובמסמכי התכנית שלא תואמים את ההחלטה לפיכך, מורה הוועדה כי יש להטמיע את השינויים שנובעים מהחלטת הוועדה מיום 9.8.21.

הבהרה: בכל מקום שנכתב לחזור לעותק המופקד לרבות טבלאות איזון מתייחס רק לחלקות הרלוונטיות בהחלטה זו ובהחלטה הקודמת, עותק שפורסם להפקדה ברשומות מיום 17.2.2021.

החלטה בתכנית:

לסיכום: הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל ובהחלטתנו מיום 9.8.2021.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד.

לא מולאו תנאי אשור תכנית זו כמפורט בהחלטתנו תוך 30 יום, ממועד קבלת החלטה זאת תהווה החלטתנו זאת משום החלטה בדבר דחיית תכנית וביטול הפקדתה ללא כל צורך בהחלטה נוספת. ליו"ר ועדת המשנה תהיה הסמכות להאריך תקופה זו ב- 30 יום נוספים, מבלי שיש צורך בקבלת החלטה נוספת מוועדת המשנה.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה:

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

3. **תכנית - 257-0382135 : איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה , מתחם 4 - פיע**
מטרת הדיון : דיון בהמלצת / דוח חוקר - דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם:

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
עו"ד מירב בנקובר	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה
גלעד גבריאלי	נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	מ"מ חברת וועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם:

מירב ממון	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	
דולי כהן	נציגת לשכת התכנון	
לילה לביצקי	נציגת לשכת התכנון	

נוכחים נוספים ותפקידיהם:

ד"ר אלה טרכטנברג	חוקרת התנגדויות
------------------	-----------------

רקע:

מדובר בתכנית מפורטת לתכנון שכונת מגורים בדרום מערב פיע (מתחם 4) הכוללת איחוד וחלוקה וטבלאות איזון. גבולות ועקרונות תכנון המתחם נקבעו במסגרת תכנית המתאר ג/16465 שפורסמה לאישור ביום 10.08.2011 (להלן "התכנית המאושרת"). התכנית המאושרת קבעה גם הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה, אשר אישורה הוא שלב תכנוני מתחייב, כתנאי למתן היתרי בניה. בעת הכנת התכנית הוחלט על שינוי בחלק מהוראותיה של תכנית המתאר אשר נקבעו כמחייבות.
תכנית נשוא הדיון פורסמה להפקדה ברשומות י.פ. 9160, עמוד 514 ביום 21.10.21 לתכנית הוגשו התנגדויות. ביום 3.8.21 החליטה וועדת המשנה להתנגדויות, למנות חוקרת את ד"ר אלה טרכטנברג.

ביום 20.7.22 הוועדה שמעה את החוקרת והמלצותיה ולאחר שדנה בהם להלן החלטתה:

התייחסות הוועדה והחלטותיה בעניין נושאים מרכזיים/עקרוניים שעלו וחזרו בהתנגדויות

טענה 1: הפרשות מוגזמות לצורכי ציבור בניגוד לנקבע בתכנית המתאר

טענות המתנגדים: התכנית כוללת הפרשות מוגזמות לצ"צ בניגוד לאמור בתכנית המאושרת הקובעת הפרשות עד 30%. זאת, ללא כל הצדקה. עוד נטען שיש לדרוש יותר הפרשות לצ"צ מהשטחים המנוהלים על ידי רמ"י כלומר מהמדינה.

מענה עורכי התכנית/הוועדה המקומית: שיעור ההפרשות לצ"צ, עפ"י תכנית המאושרת כבר חרגה בעצמה ממגבלת ה- 30%. כמו כן, בתכנית הנדונה נוסף שטח לדרכים על מנת לשפר את הנגישות לכל המגרשים המתוכננים. וכן, התכנית גם שינתה את היעוד של השטח הפרטי הפתוח (השפ"פ) שלאורך כביש 75 ושבסמוך לנחל, לשצ"פ, על מנת שהיעוד יהיה מותאם למהות התפקודית של השטחים הנ"ל. יחד עם זאת, ולאור הבדיקה הפרוגרמטית החדשה שנעשתה בהתאם לתדריך החדש מ-2018, התברר כי ניתן לצמצם את השטחים המיועדים

למבני ציבור ו/או לשטחים הפתוחים עוד הודגש כי תא שטח 2002 מהווה הפרשה לצ"צ על חשבון שטחים המנוהלים ע"י רמ"י .

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות לאור הנימוקים של עורכי התכנית/ הוועדה המקומית, ולאור הבדיקה הפרוגרמטית בהתאם לתדריך החדש, מומלץ לצמצם את השטחים הציבוריים.

החלטה : הוועדה מחליטה לקבל חלקית את טענות המתנגדים. הקצאות הקרקע לצורכי ציבור התבססו על תדריך ישן, לכן מורה הוועדה לעדכן את הפרוגרמה בהתאם לתדריך החדש המצמצם את הקצאות לצורכי ציבור ככל הניתן. יש לתקן את מסמכי התכנית.

טענה 2: "הקו הכחול", התחום של א"ח והתחשבות בהפקעות לכביש 75

טענת המתנגדים: בעלי הזכויות בחלקות מהן הופקעו בעבר שטחים לטובת כביש 75, טוענים כנגד ביטול סעיף 3.5.1.4 לתכנית המתאר ג/16465, הקובע כי בעת עריכת תכנית לא"ח יתחשב שמאי התכנית (במסגרת טבלאות האיזון) גם בהפקעות קודמות, שנעשו בכל אחת מהחלקות הכלולות בתכנית, לרבות ההפקעה שנעשתה בעת אישורה של דרך מס' 75. נטען, שסעיף 3.5.1.4 הוכנס לתכנית המתאר כתוצאה מקבלת התנגדויות, שהוגשו בזמנו לתכנית המתאר, ושמדובר בהבטחה שלטונית, שאין מקום להפרתה לאור ההסתמכות עליה במשך שנים רבות. נטען כי הפרשות לצ"צ בתכנית הנדונה, שהם בנוסף להפקעה שנעשתה לכביש 75, פוגעות באופן בלתי מידתי בבעלי הזכויות הנ"ל, כאשר שיעור ההפקעה/ההפרשה הינו, במקרים רבים, הרבה מעבר ל-40%, שניתן להפקיע ללא פיצוי. מתנגדים רבים טענו כי הכביש חצה את החלקות שבבעלותם ובנוסף להפקעה, גם השאיר שטחים שמדרום לכביש. הדבר בוצע, אומנם, לפי תכנית הכביש (ג/1683 – פורסמה למתן תוקף ב-16.1.78), אך התכנית הנדונה מעגנת את הדבר ופוגעת במתנגדים. השטחים הנ"ל הינם מאז בגדר "שיורית תכנונית", "שטחים מתים", שערכם נפגע ויכולת השימוש בהם זניחה. חלקם טענו כי רכשו את הזכויות לאחר שתכנית המתאר קיבלה תוקף, ולכן, הם רכשו שטח "נטוי" (אחרי ההפקעה) וזאת בהסתמך על הנאמר בסעיף 3.5.1.4. הודגש כי הדבר אף השתקף במחירים גבוהים יותר ששולמו תמורת שטחי הנטוי, לעומת שטחי הברוטו. החוקרת שהיא בהשכלתה שמאית הציעה שתי אופציות כמענה לסוגיה זו.

אופציה א'

חלק ביקשו להתחשב בכל מטר שהופקע ולהוסיף אותו לשטח במצב הנכנס, כך שניתן יהיה לקבל תמורתו שטח בהקצאה (במצב יוצא) וכך שיעור ההפרשות בחלקות שמהן הופקע בעבר, לא יהיה גבוה יותר משיעור ההפרשות המקובל בתכנית.

אחרים ביקשו לפעול בדרך של "שחזור זכויות", שמשמעותה היא לכלול את כל שטח החלקות, שמהם הופקע לכביש 75, הן בגבולות התכנית (בתוך "הקו הכחול") והן בתוך המתחם ל- א"ח, בשלמות. זאת, כדי לפצות גם על הפגיעה בשטחים שנשארו מדרום לכביש 75 (שהם בגדר שיורית תכנונית, "שטח מת" ואפשרויות השימוש בהם זניחות). נטען שהדבר אפשרי ואפילו מתחייב לפי סעיף 3.5.1.2 לתכנית המתאר. וכן, יש לבצע את "שחזור הזכויות" כנ"ל גם בשים לב להלכת לוקר (עע"מ 7336/10), שלפיה מתחייב לכלול את שטח הדרך שהופקע, אך אינו סלול בפועל, "מעל לקו" (בטבלת האיזון), בשווי דרך. הובהר כי בפס"ד לוקר הותוותה דרך ההתייחסות לשטחים ציבוריים בעת עריכת טבלת איזון. נקבע כי שטחים ציבוריים ירשמו "מתחת לקו" בהתקיים שלושה תנאים מצטברים :

- (1) הקרקע רשומה ע"ש המדינה או הרשות המקומית (מקרקעי ציבור).
 - (2) הקרקע ביעוד ציבורי לפי תכנית בתוקף.
 - (3) הקרקע משמשת בפועל למטרה ציבורית.
- במקרה הנדון לא מתקיים התנאי השלישי משום שכביש 75 לא נסלל ברוב המלא המתוכנן. ומכאן, הרי שיש

מתן ביטוי להשפעת ההפקעות על שווי המקרקעין. נטען כי קיימת הוראה מתאימה לכך בתקן שמאי 15 וגם עו"ד משה רז כהן מדבר על כך בספרו "איחוד וחלוקה".

מענה עורכי התכנית/הוועדה המקומית : לאור הפסיקה העכשווית כבר לא מקובל לבצע "שיחזור זכויות" ולכן אין כל אפשרות להתחשב בדרך הזו בהפקעות לכביש 75. יתרה מכך, החלקות הנדונות אינן נכללות בתכנית בשלמותן ו/או אינן נכללות בתחום א"ח לפי הנקבע בתכנית המתאר (כאשר קיימים חלקי חלקות הנמצאים דרומית לשטח הדרך) ולכן הן לא הובאו בחשבון ללא כל קשר להפקעה.

המלצת החוקרת בנושא הקו הכחול : לדחות את כל הבקשות/ההתנגדויות הקשורות ב"הקו הכחול" ו/או בהרחבת הגבולות של המתחם ל-א"ח מסיבות שפירוט עורכי התכנית והוועדה המקומית. הגבולות של מתחם א"ח נקבעו בתכנית המתאר כך שהן אינן כוללות את השטח של כביש 75. לפי כך, הרי שלא ניתן לקבל את הטענה לפיה סעיף 3.5.1.4 (מתוך אותה תכנית מתאר) מכוון להתחשבות בהפקעות באמצעות שינוי מהותי של הגבולות שתכנית המתאר קבעה. גם הנוסח של סעיף 3.5.1.2, לפיו ניתן להכניס "שינויים מזעריים" כדי לדייק את גבולות המתחמים, אינו מכוון לשינוי כה מהותי, הכרוך בהכנסת כל שטחי החלקות שמהם הופקע לטובת כביש 75 בשלמות לתוך התכנית ותוך המתחם ל-א"ח. מעבר לדרוש, תשומת לב המתנגדים מופנית לכך, שלא קיימת זכות קנויה להיכלל בתחום התכנית ו/או בתחום א"ח.

המלצת החוקרת בנושא הפקעות בכביש 75 : היא לאמץ את אופציה ב' : "מתן ביטוי להשפעת ההפקעות על שווי המקרקעין בהתאם לתקן 15" ביחס למקרקעין שלגביהם לא שולמו פיצויים בגין ההפקעה. יש לציין בהקשר הזה, כי בבדיקה שנעשתה מול נתיבי ישראל באמצעות לשכת התכנון המחוזית, התברר, כי ניתן פיצוי מלא בגין ההפקעה בחלקה 21 בגוש 16876 (בעבר חלקה 7) וכן, ניתן פיצוי חלקי בגין ההפקעה בחלקה 27 בגוש 16876 (בעבר חלקה 19). הפיצוי בחלקה 19 שולם לאניס נסייר ת.ז. 054827480 כבעלים של 6/48 חלקים משטח החלקה דאז. הפיצוי בחלקה 21 שולם לכל הבעלים דאז בכפוף לפסק דין : ה"פ 113-03 שחאדה ג'יהאן ואח' נ' מ.ע.צ. (מדינת ישראל).

מומלץ, לאור האמור לעיל, לגבי "הקו הכחול" ו/או לגבי הגבולות של א"ח, כי הדרך להתחשבות בהפקעות, לפי האמור בסעיף 3.5.1.4 של תכנית המתאר, תהיה באמצעות התחשבות בהשפעת ההפקעות על שווי המקרקעין. מקובל להניח, וכך גם העידו חלק מהמתנגדים, כי המחיר שניתן לקבל למ"ר נטו (אחרי ההפקעה ללא פיצוי), יהיה גבוה יותר בהשוואה למחיר שניתן לקבל למ"ר ברוטו (מ"ר בחלקה דומה שלא הופקע ממנה בעבר). כל זאת, בכפוף לבדיקה והערכה שמאית מתאימה במסגרתה תהיה התחשבות בפיצויי הפקעה, ככל שניתנו.

החלטה : הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת ונימוקיה כפי שפורטו לעיל.

טענה 3 : פגמים בטבלת איזון והקצאה (טבלת א"ח) טענות נחלקות למספר נושאים :

א. אי שקיפות/פרסום המסמכים/התאמה לתקן 15 (ברמה העירונית)

טענת המתנגדים : הועלו טענות לגבי אי שקיפות הטבלאות ו/או אי בהירות לגבי התחשיבים, לרבות הדרך לקביעת האומדנים לשווי במצב היוצא. הדבר הקשה מאוד על הבנת הטבלאות וגם חסם את האפשרות לבדוק ולהתייחס להפעלת המקדמים השונים וכו'. כמו כן, הועלו טענות כמפורט : הליך שיתוף ציבור לקוי, לא ברורים השיקולים התכנוניים בהקצאת המגרשים, למשל, את המגרשים הגדולים יותר ראוי היה למקם במקומות נחותים יותר כי להם קל יותר לספוג את העלויות של הפיתוח. את המגרשים הקטנים, לעומת זאת, ראוי למקם על הגבעה כדי לא להעמיס את עלויות הפיתוח הגבוהות על בודדים. ההקצאות נעשו ללא כל קונספציה תכנונית. אי התאמת טבלאות איזון לתקן 15 ברמת עריכה והתצוגה. שימוש בשווי יחסי (אקוולנטי) בניגוד לתקן - ללא הצדקה. לא הוצג סקר של מחירים למגורים לעומת המסחר, לא ברור כיצד נקבע השווי היחסי, כיצד נקבע שיעור

ההפרשות לצ"צ, מה הבסיס ליחסיות ואילו גורמים קיבלו ביטוי באומדנים. מתקבל כי שווי התכנית בנקודות במצב היוצא, קטן ביחס למצב הנכנס וישנה פגיעה.

מענה עורכי התכנית/הוועדה המקומית לרבות שמאי התכנית: שיתוף הציבור בוצע כחוק על ידי עורכי/מגישי התכנית. התחשיבים קיימים, אך נפלה טעות בעת הפרסום ולא פורסמה ולא פורסמה הטבלה מראה את התחשיבים לגבי המצב היוצא (למען הסר ספק, טבלת ההקצאה ובכלל זה מצב יוצא פורסמה). במקרה הנדון קיימת הצדקה לשימוש בשווי יחסי, וזאת לאור בעיות דיווח למס שבח ומיעוט של העסקות הרלוונטיות. ניתן מקדם של 1.3 למסחר עם מגורים ביחס למגורים. לגבי הפגיעה ו/או ההשוואה בנקודות, מבקש לדחות את הטענה. מסביר שבאם נציב ערכים של קרקע חקלאית במצב הנכנס לעומת הערכים של קרקע לבניה במצב היוצא, תתקבל השבחה משמעותית ולא פגיעה. מענה של עורכי התכנית המגרשים הוקצו קרוב ככל האפשר ותוך הפרדת מושעות ו/או ריכוז השטחים שבעלות אותה משפחה. כך גם נוצרו ההבדלים בגודל המגרשים, כאשר הכל כפוף לגודל מגרש מינימאלי.

המלצת החוקרת: לקבל את הטענות/ההתנגדויות הקשורות לפגמים בפרסום התחשיבים ו/או הפעלת המקדמים ו/או לגבי עריכת הטבלה לפי תקן 15. חשוב לפרסם באופן מלא ושקוף את כל התחשיבים, המקדמים, הנימוקים והנתונים, כדי לאפשר בדיקה והבנה של הטבלאות על ידי כל בעלי הזכויות בקרקע שבתחום א"ח. בתוך כך מבוקש לנמק את המקדם של מסחר ומגורים לעומת מגורים ולהבהיר את משמעות הנקודות במצב הנכנס לעומת המצב היוצא. לגבי השווי היחסי, הרי שיש לפרט בנספח השמאי את הנימוקים לכך. ממליצה לדחות את הטענות לגבי הקונספציה בהקצאת המגרשים לאור נימוקי עורך התכנית.

החלטה: לקבל את המלצת החוקרת.

ב. טופוגרפיה/מיקום

טענת המתנגדים: הועלו טענות כי חסרה התייחסות להבדלי מיקום ו/או טופוגרפיה, למרות שקיימים הבדלים מהותיים בין השטח המרכזי של התכנית - בעל שיפוע נוח, לבין השטח הצפוני - בעל שיפוע חריף. נטען, שהמשמעות של ההבדלים כני"ל באים לידי ביטוי, בעיקר, בעלויות הפיתוח הגבוהות מאוד בשטח המשופע (שבצפון התכנית), לעומת השטחים שבמרכז התכנית, ששם העלויות הני"ל שואפות לאפס. נטען כי, יש צורך בהפעלת מקדם הפחתה לשווי המגרשים בצפון באופן שישקף את עלויות הפיתוח הגבוהות הני"ל (המתנגדים ו/או מיופי כוחם, הציגו נתונים לגבי הפרשים בעלויות הפיתוח הני"ל). בהמשך לכך, ולאחר שמיעת ההתנגדויות, הוגשו חוות דעת שמאיות התומכות בטענות הני"ל ומציגות פרשי עלות בסדרי גודל של מאות אלפי ₪. פרופ' ראסם חמאיסי, אשר הציג את ההתנגדות שמטעם המועצה, הסכים עם הטענות לגבי הנחיתות של השטח הצפוני ועלויות הפיתוח הגבוהות הצפויות שם, וטען שאכן ראוי להתחשב בכך וכי נדרשת הפחתה בשיעור של 10-15% ביחס למקרקעין שבאזור המרכזי הנוח לפיתוח.

מענה עורכי התכנית/הוועדה המקומית ושמאי התכנית: ממליץ שלא לקבל את הטענות וגורס שתחשיבים של עלויות הפיתוח המוצגים בחוות הדעת השמאיות שגויים. חוות הדעת כוללות תחשיבי עלות של קירות תומכים בזמן שלמחבר חוות הדעת אין הכשרה מתאימה לכך (הוא אינו מהנדס קונסטרוקציה ואינו יועץ קרקע). מסכים עקרונית שעלויות פיתוח הקרקע התלולה גבוהות יותר, אך יש שיטות שונות לפיתוח, והמספרים המוצגים מוגזמים ביותר. כשמאי, הוא בדק ולא מצא ביטוי להבדלי השווי בין האזור הצפוני לעומת מרכז התכנית. לכן אין זה סביר, במקרה הנדון, לרדת לרזולוציה של פרמטרים כגון טופוגרפיה או כיווני אוויר, כן וואדי, לא וואדי וכו', ביחס לכל מגרש ומגרש בתכנית.

עמוד: 13

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022019 תאריך הישיבה : 22/06/2022

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות וכן להפעיל מקדם הנותן ביטוי להבדלי הטופוגרפיה - הן בהתייחס למצב הנכנס והן בהתייחס למצב היוצא. זאת בהתאמה לנספח טופוגרפי שהוכן על ידי עורכי התכנית.

שיפוע ממוצע	מקדם במצב נכנס	מקדם במצב יוצא	הערות/הבהרות
שיפוע 0-15%	1	0.98-1	מצב הטופוגרפיה משפיע פחות במצב הנכנס (יעוד חקלאי).
שיפוע 15-25%	0.98-0.99	0.96-0.98	במצב היוצא, לעומת זאת ההשפעה משמעותית יותר (יעוד לבניה)
שיפוע 25-40%	0.97-0.98	0.94-0.96	

החלטה: לקבל את המלצת החוקרת. יש לתקן/לעדכן את הטבלאות, תוך הפעלת מקדמי טופוגרפיה המומלצים, כמפורט בטבלה שלעיל.

ג. הסכמים פנימיים (לא רשומים)

טענת המתנגדים: נטען כי במקרים רבים קיימת חלוקה פנימית בין בעלי הקרקעות וכל אחד מהם מודע למיקום ולגבולות השטח שבחזקתו. המתנגדים חושבים שהתכנית אינה מתחשבת בכך באופן מספק.

עורכי התכנית/הוועדה המקומית: נעשה שיתוף ציבור וחקר בעלויות. התכנית כן מתחשבת בהסכמים פנימיים ובחזקות בשטח במידת האפשר, ובכפוף לחוק המתיר להתייחס אך ורק לרישום בספרי המקרקעין

המלצת החוקרת: לדחות את הטענות/ההתנגדויות הקשורות להסכמים פנימיים בין הבעלים, אשר אינם רשומים בספרי המקרקעין (טאבו).

החלטה: לקבל את המלצת החוקרת.

ד. פירוק מושע ו/או הקצאת מגרש בנפרד ו/או ריכוז זכויות ו/או בקשה להקצאה אחרת בשל העדפה כזו או אחרת ו/או בטענת חזקה ו/או עיבוד עצי זית.

טענת המתנגדים: חלק מהמתנגדים ביקשו הקצאת מגרש בנפרד, חלק ביקשו לרכז את הזכויות שלהם במגרש מסוים (שנבחר על ידם), חלק ביקשו לשנות את מיקום ההקצאה למיקום בו הם מחזיקים בפועל, ו/או שהם נטעו שם עצי זית, ו/או בטענה שניתן להקצות להם זכויות קרוב יותר לחלקת המקור. חלק טענו שהמחזיקים בקרקע שבה קיבלו את מגרש התמורה, מתנגדים ומסרבים לזו ממקומם ולכן הם מבקשים מגרש תמורה במקום אחר. חלק ביקשו לשנות את ההקצאה כדי לשפר את הגישה למגרש תמורה ו/או על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של הזכויות (באמצעות שינוי צורת המגרשים ו/או שינוי בגודל המגרשים וכו'), וחלק ביקשו שינוי על בסיס העדפה כזו או אחרת, אך ללא נימוק ממשי המצדיק זאת.

עורכי התכנית/הוועדה המקומית: נבדוק ונראה מה ניתן לעשות בכל מקרה ומקרה. יש להביא בחשבון כי בחלק גדול מהמקרים אין חלוקה מוסכמת המאפשרת לבדוק היכן הגבולות המוסכמים בין בעלי הזכויות השונים. יש לציין גם לגבי הזיתים כי תהיה כאן שכונת מגורים ולא מטעי זיתים ושכל מקרה צריך יהיה להעתיק אותם מהמקום.

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות ככל שהדבר אפשרי יש להקצות מגרשים ולרכז את הזכויות ובהתאם לגודל מגרש מינימלי. כמו כן, מומלץ לתת מענה חיובי, במידת האפשר, גם לבקשות המבוססות על הטענות כגון: חזקה בפועל ו/או נטיעות ו/או גידול עצי זית (ככל שהדבר בר הוכחה) ו/או טענת "קרוב ככל האפשר" לחלקת המקור וכדומה (כולל התחשבות בטענות לפיהם מגרש תמורה נמצא בשטח המוחזק על ידי אחרים שמתנגדים ומסרבים לפנותו). וכן, מומלץ לתת מענה חיובי, באם ניתן, גם על מנת לשפר את הגישה למגרש המוקצה ו/או לשפר את אפשרויות הניצול של הזכויות.

מומלץ לדחות את הבקשות לשינוי הקצאות על בסיס העדפה כזו או אחרת שאין בצידה נימוק ממשי המצדיק זאת.

החלטה: לקבל את המלצת החוקר .

ה. עדכון זכויות

טענת המתנגדים: חלק מהמתנגדים רכשו את הזכויות לאחר המועד הקובע לטבלאות א"ח (22.9.19). קבוצה אחרת רכשה את הזכויות לפני המועד הקובע, אך אלו עדיין לא נרשמו על שםם במועד הקובע. כך או אחרת, מבוקש לעדכן את הטבלאות בהתאם לזכויות שרכשו.

עורכי התכנית/הוועדה המקומית: ניתן יהיה לעדכן את הטבלאות בהתאם לרישום המעודכן בעת עריכת הטבלאות לאחר שמיעת ההתנגדויות.

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות ולעדכן את הטבלאות בהתאם לנסחי טאבו עדכניים שיופקו בסמוך לעריכת הטבלאות לאחר שמיעת ההתנגדויות.

החלטה: הוועדה מחליטה לקבל את המלצת החוקרת. יש לתקן/לעדכן את הטבלאות בהתאם לנסחי טאבו עדכניים למועד הקובע יום הדין 20.7.22.

ו. נגישות/חזית לכביש

טענת המתנגדים: חלק מהמתנגדים העלו את סוגיית הנגישות למגרשים שקיבלו, תוך שימת דגש להבדלים שבין המגרשים עם חזית לכביש, לבין מגרשים שהגישה אליהם הינה באמצעות "זכות מעבר" (ללא חזית לכביש). בחלק מהמקרים דובר על חזית הפונה לכביש שהיא צרה במיוחד. בחלק מהמקרים נטען שחזית המגרש (הפונה לכביש), המיועד ל-2 יח"ד, למשל, אינה רחבה מספיק כדי לחלקו כך שלשתי יח"ד תהיה נגישות ישירה מהכביש.

עורכי התכנית/הוועדה המקומית: לא הופעל מקדם לעניין הבדלי הנגישות. כן הופעל מקדם המבטא את הפגיעה במגרשים בהם עוברת "זכות מעבר" למגרש עורפי, אך הוא נמצא בטבלה שלא פורסמה.

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות הקשורות להבדלים בפתרונות הגישה למגרשים ולעדכן את הטבלאות כך שיופעל מקדמם הנע בין 0.95-1. מקדם כזה יבטא את רמת הנגישות למגרשים ו/או את רוחב החזית הפונה לרחוב. למען הסר ספק ראוי להמשיך ולהפעיל את המקדם המבטא פגיעה במגרשים שבהם עוברת "זכות מעבר" למגרש עורפי, כפי שהוסבר על ידי שמאי התכנית. במסגרת תיקון התכנית, מבוקש להתייחס להיבטים של החלוקה הפנימית העתידית בין הבעלים גם מבחינת רוחב חזית של כל מגרש ומגרש לכיוון הרחוב.

החלטה: יש לקבל את המלצת החוקרת חלקית למגרשים להם נקבעה "זכות מעבר" בעותק המופקד הוועדה לא מקבלת את המלצת החוקרת לעניין הצורך להתייחס להיבטים של החלוקה הפנימית העתידית או זכות מעבר שיידרש בעתיד כתוצאה מחלוקה עתידית. חלוקה עתידית היא אופציה שלא מחויב להשתמש בה ואף עדיף שלא, במגרשים גדולים עדיף שיהיה ניצול מטיבי של הקרקע ובניה רוויה/ עירונית.

ז. גודל וצורת המגרשים

טענת המתנגדים: חלק מהמתנגדים העלו את סוגיית הגודל של המגרשים שקיבלו תוך שימת דגש לצורך בחלוקה פנימית של המגרשים הגדולים, לרבות הסדרת הגישות הפנימיות, אשר יגרמו להפסדים בשטח הנטו המוקצה להם. אחרים טענו כי מתחייב הפעלת מקדם מתאים במקרים של מגרשים בלתי רגולריים ו/או בעלי צורה שמקשה על התכנון של בית מגורים.

עורכי התכנית/הוועדה המקומית: הופעל מקדם המבטא את הגודל של המגרשים בטבלה שלא פורסמה.

המלצת החוקרת: לקבל חלקית את הטענות/ההתנגדויות ולעדכן את הטבלאות, תוך הפעלת מקדם הנע בין 1-0.94, המבטא את ההבדלים בגודל ו/או הקושי שבחלוקה פנימית למגרשים לבניה (באם קיים) ו/או הצורך להפריש שטח נוסף לצורך הסדרת הגישות הפנימיות למגרשי הבניה. כמו כן, במקרים המצדיקים זאת, יש להפעיל מקדם הפחתה בגין צורה בלתי רגולרית של מגרשי התמורה. בנספח השמאי יש להציג באופן ברור ומנומק את הדירוג בהפעלת המקדמים. ניתן ליצור מקדם הפחתה משוקלל.

החלטה: הוועדה מחליטה לדחות את המלצת החוקרת. התכנון המוצע הינו תכנון מיטיבי וטוב תוך התחשבות בצרכים עירוניים, אורבניות ומתן פתרונות דיור למחוסרי דיור ומחוסרי קרקע. לכן התכנית קבעה תמהיל של מגרשים וצפיפות אין זה חלק ממטרות התכנית לעודד חלוקות נוספות עתידיות. על כן, אין לתת ביטוי או יתרון למגרשים בעבור החלוקה העתידית, כמו כן לא יידרשו הפרשות נוספות.

ח. גודל מגרש מינימאלי

טענת המתנגדים: חלק מהמתנגדים ביקשו הקצאה נפרדת תוך הקטנת גודל מגרש מינימאלי שנקבע בתכנית ל-350 מ"ר (זאת, בגדלים שונים ועד כדי כ-270 מ"ר).

מענה עורכי התכנית/הוועדה המקומית: מתנגדים למעט במקרים מסוימים, לאפשר גודל מגרש באם הוא קרוב לגודל מגרש מינימאלי שנקבע בתכנית זו.

המלצת החוקרת: המלצתי היא לדחות את הבקשות/ההתנגדויות לגבי הקטנת גודל מגרש מינימלי שמשמעותה הגדלת הצפיפות שנקבע בתכנית בראיה תכנונית כוללת ובהתאמה לאופי השכונה המתוכננת.

החלטה: הוועדה מחליטה לקבל המלצת החוקרת. הקטנת גודל מגרש מינימלי פוגעת באפשרויות התכנון ומימוש זכויות הבניה ויחידות דיור שתכנית זו מאפשרת.

טענה כללית שעלתה במסגרת ההתנגדויות שלא נשמעו בשלב זה, באשר לנושא המחברים והשפעתן על עריכת טבלאות ההקצאה.

להלן הנחיית הוועדה כיצד יש לפעול: מחוברים שניתן להם היתר בניה יש להתחשב במבנה שניתן לו היתר ובשווי הפיזי שלו. בכל מקרה, אין לתת תוספת שווי לשימושים שנעשים בניגוד להיתר ויש לבצע הערכה של שווי של מבנה אלו נעשה בו שימוש עפ"י היתר שניתן.

החלטה:

הוועדה לאחר ששמעה את המלצות החוקרת, מצאה כי נפלו פגמים בטבלאות האיזון, על פגמים אלו הוגשו התנגדויות ומצאנו כי יש ממש בטענות. נוכח זאת, בכפוף להחלטות הוועדה בנושאים העקרוניים שפורטו לעיל, על שמאי התכנית לערוך את טבלאות האיזון ולהגישם בתום 45 יום מקבלת החלטה זו.

כמו כן, על צוות התכנון להטמיע את השינויים שפורטו לעיל. התכנית המתוקנת לרבות טבלאות האיזון והעקרונות, יוגשו לשכת התכנון ויועברו לחוקרת התכנית לבדיקה ולאחר אישורה הן תפורסמה, בהליך של 106 ב' לתקופה של 30 יום.

ככל שלא יבוצעו התיקונים הנדרשים במועדים הנקובים הועדה תקיים דיון פנימי על אופן קידומה או אי קידומה של התכנית.

הוועדה בשלב זה, לא דנה בהתנגדויות הפרטניות. לאחר פרסום התכנית בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק כל ההתנגדות לרבות החדשות יובאו בפני החוקרת וזו תיתן את המלצותיה. הוועדה תדון בדוח החוקרת המלא כמקובל בדיונים בהם הוועדה ממנה חוקרת.

בנימה זו, הוועדה מודה לעבודתה המאומצת היסודית והמקצועית של החוקרת ד"ר אלה טרכטנברג. כמו כן, קוראת לכל הצדדים להירתם ולהשלים את המפורט לעיל, לצורך קבלת תכנית וטבלאות איזון המתאימות לתכנון איכותי ומתחשב בכל בעלי העניין ככל הניתן. הערות לשכה יישלחו בנפרד לעורך התכנית.

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה:

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק החלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

4. **תכנית - 251-0742585 : ג/ 25293 - יוקרה במושבה**
מטרת הדיון : דיון בתכנית, הבהרת החלטה - דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
דוד אזולאי	ראש מו"מ מטולה	חבר וועדה
עו"ד מירב בנקובר	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה
עו"ד ג'וזף עזיזיאן	נציג שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

מירב ממון	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	
רינת סלוצקי	נציגת לשכת התכנון	
גלינה צ'פין	נציגת לשכת התכנון	

החלטה :

התכנית הוחזרה לדיון פנימי לבקשת היזם להבהרת סעיף 2 בהחלטת הוועדה מיום 4/6/22 שבה הוחלט :
לכתוב בסעיף 5, טבלת הזכויות כי : "גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4 מ' מעל מפלס כביש מס' 7."
נוכח כך, מחליטה הוועדה להבהיר את סעיף 2 בהחלטה כמפורט להלן :

בסעיף 5 בטבלת הזכויות יש לכתוב : "גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4 מ' מעל מפלס כביש מס' 7, מהנקודה
הגבוהה ביותר בכביש בתחום קווי הבניין"
זאת עפ"י קווי הבניין שנקבעו בהחלטה הקודמת.

שאר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 04/06/2022 נותרים בעינם.

יש לתקן את מסמכי התכנית **תוך 30 יום** מיום פרסום ההחלטה, במידה ולא יתוקנו תוך פרק זמן זה, התכנית תיסגר ללא הודעה נוספת, הטיפול בתכנית יופסק ועל מזכירות הוועדה יהיה לפרסם הודעה על פרסום ביטול הפקדה.

הצבעה : ההחלטה אושרה פה אחד.

לא מולאו תנאי אשור תכנית זו כמפורט בהחלטתנו תוך 30 יום, ממועד קבלת החלטה זאת תהווה החלטתנו זאת משום החלטה בדבר דחיית תכנית וביטול הפקדתה ללא כל צורך בהחלטה נוספת. ליו"ר ועדת המשנה תהיה הסמכות להאריך תקופה זו ב-30 יום נוספים, מבלי שיש צורך בקבלת החלטה נוספת מוועדת המשנה.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה :

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

5. תכנית - 263-0260489 : כאבול - שכונת צפון מערבית - ג/22109
מטרת הדיון : דיון בתכנית, המשך דיון - דיון פנימי

חברי הוועדה הנוכחים ותפקידיהם :

חגית עמית	סגנית מתכנתת המחוז	יו"ר הוועדה
דוד אזולאי	ראש מו"מ מטולה	חבר וועדה
עו"ד מירב בנקובר	נציגת שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה
עו"ד ג'וזף עזיזיאן	נציג שר המשפטים	מ"מ חברת וועדה

נוכחים מלשכת התכנון ותפקידיהם :

מירב ממן	מזכירת הוועדה	
עו"ד דרור לביא אפרת	יועמ"ש לוועדה המחוזית	

רקע :

הוועדה מתכנסת לדיון פנימי לצורך תיקון טעות סופר בהחלטתה מיום 2.6.2022 וכן בקשתו של עו"ד איימן עיאשה ב"כ עזיזה עיאשה בעלת זכויות בגוש 19609 חלקה 74 כמפורט מטה :

החלטה :

תיקון החלטת הוועדה לעניין סעיף 2.1 :

2.1 הפקעות וביצוע התשתיות

בשלב I – יופקע השטח המיועד לדרכים ראשיות מס' 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, לרבות תאי שטח 716, 714, 713 ו-700, וזאת על בסיס מדידה הערוכה ברמה הנדרשת לצורכי רישום. וכן, יופקע השטח המיועד לתשתיות, אשר אינו כלול בתחום איחוד וחלוקה(תאי שטח 801-802, 803, 805 ותא שטח 30, המיועד לתחנת שאיבה).

בשלב II – יבוצעו הכבישים, התשתיות ותחנת השאיבה.

בהמשך לאמור בהחלטה **בסעיף 2.1 הפקעות וביצוע תשתיות בשלב 1** לעיל, לשורה הראשונה בסעיף זה, יתווסף גם **תא שטח 608 (שצ"פ)** אשר בתחומו תעבור תשתית המיועדת להתחבר לתחנת השאיבה החדשה, שטח זה יופקע. וכן, גם דרך מס' **4 דרך משולבת** שגם בתחומה עוברת תשתית, שטח זה יופקע. יש לשנות את הסעיף 2.1 ולכלול את המפורט.

בנוסף לאמור לעיל, התקבלה פנייה מאת עורך/ מגיש התכנית כי לא ניתן לבצע את האמור בסעיף 2.1 באשר לכביש 6, משום שבכביש זה מתוכננות חניות פרטיות למגרשי מגורים כמובלעות בתוך התוואי. הוועדה, בחנה את התכנון המוצע בכביש 6 ומחליטה להשאיר את "סימון" החניות עבור המגורים וקובעת כי הפקעה של כביש 6 תבוצע באופן חלקי רק ביעוד דרך. הוועדה מודעת לעובדה כי לא ניתן להפקיע ייעוד המסומן למגורים אבל רואה חשיבות רבה וצורך במיקומן של החניות עבור מגרשי המגורים, להם אין אפשרות גישה למגרש בשל הבדלי טופוגרפיה.

נושא נוסף שהוועדה נדרשת לדון בו הוא בקשה שהוגשה על ידי עו"ד איימן עיאשה ב"כ עזיזה עיאשה בעלת זכויות בגוש 19609 חלקה 74 שלטענתה היא אחד הבעלים בחלקה אשר לא בנתה והיא נפגעת כתוצאה מהחלטת הוועדה שלא לכלול את החלקה בתחום התוכנית. הוועדה לאחר שדנה בבקשתה מחליטה לקבל אותה באופן חלקי. הקו הכחול לא יצומצם ויכלול את חלקות 18 וחלק מחלקה - 74 (כפי שהיה בעותק המופקד) בגוש 19609 אשר יסומנו ביעוד מגורים. מסמכי התוכנית והוראות התוכנית יעודכנו בהתאם.
יתר החלטתנו מיום 2.6.2022 ללא שינוי.

עמוד: 19

פרוטוקול לישיבה מספר : 2022019 תאריך הישיבה : 22/06/2022

הצבעה: ההחלטה אושרה פה אחד.

לא מולאו תנאי אשור תכנית זו כמפורט בהחלטתנו תוך 90 יום, ממועד קבלת החלטה זאת תהווה החלטתנו זאת משום החלטה בדבר דחיית תכנית וביטול הפקדתה ללא כל צורך בהחלטה נוספת. ליו"ר ועדת המשנה תהיה הסמכות להאריך תקופה זו ב-30 יום נוספים, מבלי שיש צורך בקבלת החלטה נוספת מוועדת המשנה.

החלטה זו כפופה לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה:

"שני חברי וועדה מחוזית לפחות רשאים לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום מסירת ההחלטה לידם, שיתקיים בוועדה המחוזית דיון חוזר בעניין, בנימוק ההחלטה פגומה מבחינה משפטית או תכנונית, הדרישה תכלול את פרטי הנימוקים".

מירב ממן
מזכירת הועדה



חגית עמית
סגן מתכנן המחוז לתפעול ובקרה
מ"מ יו"ר הועדה

